

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Préambule

Elaboré par Morbihan Habitat, en concertation avec les associations de locataires, le premier Plan de Concertation Locative vise à instaurer, valoriser et renforcer le dialogue et les échanges entre les partenaires. Adopté pour une durée de 4 ans, le plan détermine les modalités pratiques applicables à l'échelle du patrimoine de Morbihan Habitat.

Le Plan intègre 3 éléments principaux :

- Une durée de plan adaptée à la périodicité des élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration pour assurer une représentation réaliste et objective ;
- L'adoption du montant de la subvention annuelle allouée aux associations afin qu'elles jouent pleinement leur rôle ;
- La création d'un budget participatif pour soutenir la mise en œuvre d'initiatives et d'animations locales dans le cadre du bien-vivre ensemble.

Les parties prenantes au Plan de Concertation Locative s'entendent à promouvoir et développer la qualité de l'habitat et des services ainsi que renforcer la qualité des relations entre les locataires et Morbihan Habitat.

I – Objet

Le présent plan est élaboré par Morbihan Habitat et en collaboration des 5 associations de locataires ayant concouru aux élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration de décembre 2022 (CSF, CNL, AFOC, CLCV, INDECOSA CGT).

Il définit les modalités pratiques de la concertation applicable aux immeubles de Morbihan Habitat.

Il établit la composition, la compétence et les modalités de fonctionnement du Conseil de Concertation Locative et prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des associations de locataires pour exercer leur fonction dans ce cadre, ainsi que les modalités de restitution de compte-rendu de leur activité.

II – Champ d'application

Le plan de concertation locative couvre l'ensemble du patrimoine de Morbihan Habitat, soit près de 30 000 logements (nombre de logements hors équivalents).

III – Organisation et fonctionnement du conseil de concertation locative

Morbihan Habitat est doté d'une instance unique de concertation à l'échelle de l'organisme : le Conseil de Concertation Locative.

Une concertation est organisée au moins 6 fois par an.

Les règles d'organisation et de fonctionnement du Conseil de Concertation Locative sont les suivantes :

3-1 Composition

Le Conseil de Concertation Locative est composé de 4 catégories de membres :

- Les représentants des locataires

3 représentants titulaires et trois suppléants par organisation ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections, ou par association ou groupement de locataires présent dans le patrimoine de Morbihan Habitat et affilié à une organisation siégeant à la Commission Nationale de la concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de de la Consommation.

- Les administrateurs élus représentants des locataires :

- Denise LAUSEIG - CSF
- Yolande HANVIC - CSF
- Lorette DRIN - CNL
- Marie-José Le CADRE - AFOC
- Huguette Le CAHEREC - CLCV
- Donatien TRECANT - INDECOSA-CGT

- Les représentants du Bailleur :

- Le Directeur général
- Les directeurs généraux Adjoints
- Le Secrétaire général
- Les directeurs territoriaux
- Le directeur du patrimoine
- Le directeur du développement
- Le directeur de la gestion locative
- Les cadres et personnels concernés

- Les administrateurs

La Présidente, 2 administrateurs titulaires et 3 suppléants sont également membres du Conseil de Concertation Locative.

Les représentants des locataires mentionnés ci-dessus, locataires de l'organisme, sont désignés par chacun des groupements ou associations de locataires au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les membres du Conseil de Concertation Locative peuvent se faire assister de toute personne dont la compétence est jugée utile.

A ce titre, le secrétariat des séances, assuré par le bailleur, sera informé au préalable et au plus tard une semaine avant, du sujet sur lequel porte l'intervention, de l'identité et de la qualité de de l'intervenant.

3-2 Présidence

Le Conseil de Concertation Locative est présidé par la Présidente de Morbihan Habitat ou, en son absence, par le Directeur général ou son représentant.

3-3 Compétence

En application des articles 44 ter et quater de la loi du 23 décembre 1986, le Conseil de Concertation Locative est consulté sur les différents aspects de la gestion des immeubles ou des ensembles immobiliers et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitation et au cadre de vie des habitants, notamment :

- l'organisation des prestations de gardiennage et de nettoyage des parties communes,
- les contrats d'entretien et de maintenance,
- le programme pluriannuel de grosses réparations et de travaux d'amélioration,
- les charges locatives,
- la qualité de service rendu,
- les opérations lourdes de démolition reconstruction et de réhabilitation,
- les opérations visant des économies d'énergie,
- la sécurité et la tranquillité du patrimoine,
- la politique de la ville,
- la convention d'utilité sociale (CUS) notamment le cahier des charges de gestion sociale et l'état de service rendu aux locataires, cf. loi ELAN du 23/11/2018.

La liste est indicative et elle n'exclut pas l'inscription à l'ordre du jour de sujets complémentaires.

Le Conseil de Concertation Locative est habilité à négocier des accords collectifs globaux à l'échelle du patrimoine.

Des thèmes particuliers pourront être abordés au sein de groupes réduits et éventuellement territorialisés issus du Conseil de Concertation Locative.

Le Conseil de Concertation Locative est le garant du respect du plan de concertation locative.

3-4 Fréquence de réunions

Le Conseil de Concertation Locative se réunit au moins 6 fois par an, les lieux de réunion se tenant par alternance dans l'une ou l'autre des directions territoriales.

3-5 Convocation

Le Conseil de Concertation Locative est convoqué par la Présidente de Morbihan Habitat, ou à défaut par le Directeur général au moins 15 jours à l'avance avec mention de l'ordre du jour.

La convocation pourra être expédiée par voie dématérialisée à chaque membre du Conseil de Concertation Locative. Chacune des organisations pourra proposer des points complémentaires à l'ordre du jour proposé, sous réserve d'en informer le bailleur au moins 8 jours avant la date prévue de la réunion.

Un relevé de décisions sera communiqué aux participants dans un délai d'un mois. Un délai de 15 jours sera laissé aux membres pour faire parvenir les modifications. Au-delà, le relevé de décisions sera présumé adopté et diffusé à l'ensemble des membres.

IV – Moyens matériels et financiers

4-1 Locaux

Morbihan Habitat s'engage à mettre à disposition gracieusement une salle aux heures d'ouverture et sur demande, pour la tenue des réunions préparatoires aux séances de concertation locative.

La demande sera à exprimer auprès du directeur territorialement compétent.

4-2 Moyens financiers

Remboursement des frais

Pour leur participation aux réunions du Conseil de Concertation Locative, les représentants des locataires seront indemnisés dans les mêmes conditions que les Administrateurs de Morbihan Habitat et en application de la réglementation en vigueur (barème fiscal).

Subvention forfaitaire

Une subvention forfaitaire annuelle de 3 € par logement, hors équivalences, sera répartie entre les associations de locataires en fonction de leurs résultats aux dernières élections, soit celles de décembre 2022.

Le nombre de logement retenus au 1^{er} janvier 2023 est de 29 217 logements.

Le montant total alloué s'élève ainsi à 87 651 € pour 2023.

Noms des listes	Nombre des suffrages recueillis	Pourcentage de vote	Montant de la subvention au prorata
AFOC 56	683	18,94%	16 601 €
CLCV 56	518	14,36%	12 587 €
CNL 56	713	19,77%	17 328 €
CSF 56	1047	29,03%	25 445 €
INDECOSA-CGT 56	646	17,91%	15 698 €

La participation forfaitaire annuelle sera versée selon le calendrier suivant :

- 30 % au 1^{er} avril
- 30 % au 1^{er} juillet
- Le solde au 1^{er} octobre, sous réserve de la production des éléments justificatifs, et notamment un état financier de l'association afin de donner la lisibilité à l'utilisation des moyens accordées et pour présenter les actions conduites en fournissant au plus tard le 1^{er} juillet de chaque année un rapport d'activité et un exercice financier N-1.

V – Création d'un budget participatif

Un fond associatif, nommé budget participatif, est créé pour soutenir la mise en œuvre d'actions favorisant le cadre de vie et le bien vivre ensemble.

Le budget participatif a vocation à promouvoir la participation des locataires de Morbihan Habitat et des associations de locataires dans l'animation des immeubles pour améliorer et/ou développer le cadre de vie, la convivialité, la solidarité ou encore le dialogue entre locataires.

La dotation annuelle de Morbihan Habitat est de 0,50 € par logement et par an. Elle n'est pas reportable d'une année sur l'autre.

Un appel à projet est lancé chaque année avant la fin du premier semestre auprès des associations pour recueillir les projets. Le choix des dossiers sera fait en réunion de Conseil de Concertation Locative. L'instruction et la réalisation du projet sera réalisée conjointement entre la Direction territoriale du lieu de l'immeuble et l'association à l'origine du projet.

Pour 2023, **le nombre de logement retenus au 1^{er} janvier 2023 est de 29 217 logements, soit un montant total alloué s'élève ainsi à 14 610 €.**

VI - Durée

Le présent plan de Concertation Locative est adopté pour une durée de 4 ans, renouvelable par délibération du Conseil d'Administration et après concertation avec les membres signataires.

A son échéance, un bilan global sera réalisé.

Le présent plan peut être dénoncé à tout moment par chacune des parties moyennant un préavis de 6 mois, période mise à profit pour négocier un nouveau plan.

VII – Validation du Plan de Concertation Locative

Le présent plan sera présenté au Conseil d'administration du 15 mars 2023 pour approbation.

Fait à Vannes, le 27 février 2023

Pour les Représentants des locataires

Pour Morbihan Habitat

La Présidente,

Le Directeur général,